

4-12845

מגן אקס

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 "שרונים"
 וועדה 6, גזרת מרכז, טל. 8636000
 31-12-2000
 דואר נכנס - נוקבל
 חתימה
 נמסר ל

מחוז המרכז
 נפת השרון
 מקום: אבן יהודה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

ת ק נ ו ן

תכנית מתאר מקומית מס' הצ/1-1/212
 תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' הצ/122 ותכניות מס':

הצ/1-1/4, הצ/1-1/108, הצ/1-1/152, הצ/במ/1, הצ/1-1/166, הצ/1-1/168, הצ/במ/1-1/301

נבדק ומהין להסגיר / לאשר
 5.11.00
 תאריך
 16.4.01
 חתימה

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 212/1/132
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5.11.00 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

תש"ס נובמבר-2000

המועצה המקומית
 21.11.00
 חתום

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 212/1/132
 אודי עודד דואק
 מהנדס תע"ת המקומית
 "שרונים"
 מות"ס הועדה

מחוז המרכז - מרחב תכנון מקומי "שרונים"

רשימת חלקות ובעלויות בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש:

- גוש 8015 :
- חלקה 63 (חלק) - כהנוביץ עמינדב.
 - חלקה 64 (חלק) - שבתאי אלי יצחק, טלמון דינה, חבר מורן, אבנר אמר.
 - חלקה 65 (חלק) - פרידמן ברוך, מוברמן חנה, אברבנל כרמלה.
 - חלקה 66 (חלק) - מנשרי איוב, מנשרי רחל, בניאמין אהרון, בניאמין חיפה, מאירסון איריס, מאירסון אריאל.
 - חלקה 67 (חלק) - "אגרא".
 - חלקה 68 (חלק) - רוסו אילנה, מלצר הילה, זלינגר רחל, מן צפירה.
 - חלקה 69 - שטיין פרץ, שטיין רינה, שטיין פנחס, תורזימן ז'ק, אזולאי עמרם.
 - חלקה 70 - המועצה המקומית אבן יהודה.
 - חלקה 71 - יהודה אברהם, כהנאגי יחיה, ששון דוד חי, (1996) בע"מ, יהודיה אברהם, כהנאגי יהודה, ידגר סוזן.
 - חלקה 83 (חלק) - מדינת ישראל.
 - חלקה 85 (חלק) - מוכתר כפר צור.
 - חלקה 165 (חלק) - המועצה המקומית אבן יהודה.
 - חלקה 169 (חלק) - המועצה המקומית אבן יהודה.
- גוש 8020 :
- חלקה 1 - ערמוני יעל.
 - חלקה 2 - אלשייך אילה, שושטרוסקי לאה, אהרוני יוכבד, טביב אביגיל, שרעבי בנימין, בן אהרון חבצלת, שרון יוסף, שרעבי יחיסם, בוקובזה דליה, שרעבי יהודה ודוד.
 - חלקה 3 - שרעבי יהודה.
 - חלקה 4 - פזשקזאדה פירוז.
 - חלקה 5 - חזני נוראלה, חזני יוסף.
 - חלקה 6 - רוסו אילנה, רוסו יהודה, רוסו אתי יחיאל.
 - חלקה 7 - רוסו אילנה, רוסו יהודה.
 - חלקה 8 - פרנרד ויל.
 - חלקה 9 - בולמש אפרים, לפידות נחום.
 - חלקה 10 - קנטור נדב, קנטור מיכל.
 - חלקה 11 - אלקנה אורן.
 - חלקה 12 - קנטור נדב, קנטור כרמל.
 - חלקה 13 - אלקנה אורן, קנטור נדב, ברקאי מיכל.
 - חלקה 14 - אלקנה אורן.
 - חלקה 15 - "החקלאי" אגודה.
 - חלקה 16 - ריבובסקי גד.
 - חלקה 17 - אבגני לויג.
 - חלקה 18 - "החקלאי" אגודה.
 - חלקה 19 - ורשבסקי ברל, גפן אלי, בנימיני חנה, ורשל לסלי, ורשאי לאון, ורשאי מרבין, זנדלוביץ פרידה, מלבר עודד, לאיני ישראל, ארד רוני, ליפשיץ איתן, ובר מרים.
 - חלקה 20 - מן צפירה.
 - חלקה 21 - לויב ויקטור.
 - חלקה 22 - אולנסקי דוד, אולנסקי לובה.
 - חלקה 23 - נוימן יוסף, נוימן שלמה, נוימן חיים, גולדנבאום בלה.
 - חלקה 24 - מן מנחם, מן צפירה.
 - חלקה 25 - כספי אנה, מאירוביץ הניה.
 - חלקה 26 - מן מנחם, מן צפירה, פלד אורנה, מורד קלי יחזקאל, מורד (רייס) יעל.
 - חלקה 27 - מן מנחם, מן צפירה, אברהמי אליהו, אברהמי אורן, אברהמי לימור.
 - חלקה 28 - מן מנחם, מן צפירה, סלקטור שושנה.
 - חלקה 29 - מן מנחם, מן צפירה, רביב מנחם, משה תקוה רג'א.
 - חלקה 30 - שבח עליזה, שבח אבשלום.
 - חלקה 31 - ברש נעמי, שנדר אריה, שני עופר וליסה, זיגלנבאום שרתו, נמרודי דונה ושלומה, בלס מאיר, מטוביץ אריה, שנדר יצחק ולאה, בלס דוד, אשכנזי משה מוריס, ביינדר יונה.
 - חלקה 32 - שמש אברהם.

- (גוש 8020)
- חלקה 33 - לשץ חיים, דורנטקו אידה.
 - חלקה 34 - שמש אברהם:
 - חלקה 35 - שמש אברהם.
 - חלקה 36 - פודמינסקי אריאלה, גולן יובל.
 - חלקה 37 - כהן גבריאל.
 - חלקה 38 - ברנשטיין אסתר.
 - חלקה 39 - גולן אורן, גולן עידן.
 - חלקה 40 - הנס ורנר מיכאל, ולד הילדה.
 - חלקה 41 - קורט פלאוט.
 - חלקה 42 - גולן אורן, גולן עידן.
 - חלקה 44 (חלק) - גולן עידן, גולן אורן.
 - חלקה 45 (חלק) - שחם יהודה, שחם אלישבע, שחם אורן, שחם עידן.
 - חלקה 46 (חלק) - שחם יהודה, שחם אלישבע.
 - חלקה 47 (חלק) - קמינר אילנה.
 - חלקה 48 (חלק) - קמינר אילנה.
 - חלקה 49 (חלק) - קמינר אילנה.
 - חלקה 50 (חלק) - מדינת ישראל.
 - חלקה 51 (חלק) - חמ-אל השקעות, מ.פ. מבני מסחר, אלה ר. הנדסה, ראשל יזום וניהול.
 - חלקה 52 (חלק) - קרניאלי ציונה.
 - חלקה 53 (חלק) - קרניאלי ציונה.
 - חלקה 54 (חלק) - קרניאלי ציונה.
 - חלקה 55 - צפריר בועז, דוידיאן חיים.
 - חלקה 56 - יריב יעקב, יריב מלה.
 - חלקה 57 - יריב יעקב, יריב מלה.
 - חלקה 58 - יריב יעקב, יריב מלה.
 - חלקה 59 - יריב יעקב, יריב מלה.
 - חלקה 60 - מדינת ישראל.
 - חלקה 61 (חלק) - מדינת ישראל.

- גוש 8021:
- חלקה 1 (חלק) - מדינת ישראל.
 - חלקה 2 (חלק) - בארי נורית, פישביין שמעון, פישביין גד.
 - חלקה 15 (חלק) - שוורץ רות, שוורץ יצחק, שוורץ אושרה, וינר צפנת, וינר אליאב.
 - חלקה 17 - קצנלבוגן אהוד, אפק (קצנלבוגן) אסתר.
 - חלקה 18 - וינר נטע.
 - חלקה 19 - פרס זהבה, פוסט רבקה, ויינרב נילי, מלכה אבירם, אשר פדלון, דליה פדלון, אשר שמע, חרוב חיים ואריאלה, צברי תמר ויצחק, בן עטיה שלום ועמוס, שגיאה ותמר אקשטיין.
 - חלקה 20 - סקס לאה, סקס אסתר, סקס בנימין ליוז.
 - חלקה 21 - פירון יהוד, פירון חגית, רחמן רבקה, רחמן צבי, רחמן יאיר, רחמן מיכאל.
 - חלקה 22 - ריבובסקי גד, ריבובסקי לילית, אלפנדי שמעון, מלר גרשון, מלר עינת, קרת רפאל קרת עפרת, ריבובסקי דרור, ריבובסקי דיז, רחום דני.
 - חלקה 23 - גוטר רבקה, בינשטוק תמר, גת ענת, ישועה אילת, ישועה יואב, ישועה נציבה.
 - חלקה 24 - זקס חנה, זקס שמואל.
 - חלקה 25 - בורד בועז, בורד זהבה.
 - חלקה 26 - "החקלאי" אגודה.
 - חלקה 28 - אפרתי שלום.
 - חלקה 29 - כרם (הורויץ) רות, אנגלברג (הורויץ) ענת, הורויץ בועז, הורויץ נעמה.
 - חלקה 30/1 - גרתי אורה, אפשטיין אהוד, אפשטיין יוסף, אפשטיין שלומית, יצחק בן פורת, מיכל בן פורת, רונן וולפסברגר.
 - חלקה 31 - שנדר יצחק ולאה, ביינדר יונה, ברש נעמי, שנדר אריה, שני עופר וליסה, בלס מאיר, בלס דוד, זיגלבוים שרחיו, נמרודי שלמה, נמרודי דונה, מטוביץ אריה, אשכנזי משה בוריס.
 - חלקה 33 - קפלן אביהו, קפלן יצחק, דגימל רונן, שמע אשר, שמע אודי, יואב דנברג, עמית דנברג.
 - חלקה 34 - פרידמן משה, לודמיר אברהם, לעוז רחל, זיון אילה הינדה, לודמיר שמואל, לודמיר יוסף נחום, רובין דבורה, לודמיר עקיבה, לודמיר חיה שרה.
 - חלקה 35 - "החקלאי" אגודה, כהן יעל.
 - חלקה 36 - כהן יעל, פילוסוף ציפורה, פילוסוף שני, משיח ירדנה, לסקר אשר, לסקר לאה, בן ציון צבי, הכהן יוסף.
 - חלקה 37 - גורן נילי.
 - חלקה 38 - זוארץ ציון.

גוש 8023 : חלקה 32 (חלק) - קוזושק (ארסמן) נחמה.
חלקה 37 (חלק) - פוטש עליזה, פוטש ישי, שורצמן גאולה.
חלקה 38 (חלק) - צייטלין גד, קימל אהוד, גמון ראול.
חלקה 39 (חלק) - כץ רחל, קולביץ אייל, יפידוף זוהר.
חלקה 42 (חלק) - ת.ל.ש.ג. חברה להגנת שטחים נגזלים בע"מ חכירה לדורות של שטח בן 491 מ"ר.
חלקה 43 - מדינת ישראל.
חלקה 49 (חלק) - נכסי שיר אבן יהודה בע"מ.

גוש 8024 : חלקה 1 - מדינת ישראל.
חלקה 10 - יוסף אקשטיין ובניו, אקשטיין ארז, לביא (אקשטיין) ענת, סיטון רן, סיטון שירלי, זילברמן גליה, גרשוביץ מיכאל, גרשוביץ דנה, קציר מרגלית, מיטלנסקי צבי, מיטלנסקי מיכל, גלר רן, דרורי יפית, אברהם איתן, נוי מרדכי, נוי יפה, שגב ערן, שגב ניצה, וולקוב בנימין, גוראל נירה, דיאמנט אלון, דיאמנט עילית, עינב ליאורה, ענב ליאורה, בירמן עדנה, אשרוב קרן.
חלקה 11 (חלק) - חוור שני, לפיד אורי, לפיד פזית, עינב ליאורה, ספיר אבינועם, ניר דרור, עיואן רוני, עיואן עדי, בוקרה עופר, שחם גידי, שחם אורית, סמוכה גיל, סמוכה דורית, בונה רפאלה, בונה דב, איתן אברהם, יוסף אקשטיין ובניו, אקשטיין ארז, גוטליב עומר, זמר ורד, שנידובסקי יצחק, לביא (אקשטיין) ענת, בר חיים יצחק, בר חיים אסתר, לוינ שמואל, לוינ מרים.
חלקה 16 (חלק) - חמ-אל השקעות, מ.פ. מבני מסחר, אבן התקוה נכסים, מסא.א.א. יזום, אלה ר. הנדסה, ראשל יזום.
חלקה 22 (חלק) - שפק גיל, גרויסמן גדלי, גרויסמן איטה.
חלקה 23 (חלק) - אנקשטיין דליה.
חלקה 54 (חלק) - מדינת ישראל.
חלקה 55 (חלק) - מדינת ישראל.
חלקה 130 (חלק) - יוסף אקשטיין ובניו, רוסינסקי דב, חיימובסקי שי, חיימובסקי עמיצור, רוסינסקי אפרת, גולדפרב שושנה, בר אליהו, ברקוביץ דורון, אשד אורנית, אשד עופר, בוקר ויקטור, תבור חנה, תבור שריה, טל אשר, ילובסקי דני, רוזנברג מיכל, אבירם פנינה, אבני יובל, אבני שרון ריס, הרון יעל, עמרמי דב.
חלקה 158 (חלק) - המועצה המקומית אבן יהודה.
חלקה 159 - המועצה המקומית אבן יהודה.
חלקה 161/1 - שרון אלי, ללינה שינה.
חלקה 285 - אורי ניסים.

רשימת חלקות ובעלויות מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה מחדש.

גוש 8021 : חלקה 30/2 - אפשטיין ישראל.

גוש 8024 : חלקה 161/2 - ללינה שינה, שרון אלי.

רשימת חלקות מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה מחדש והמיועדות ליצירת רצועת שצי"פ על קטע הכביש הקיים המחבר את רחוב "ההדרים" וכביש 553

גוש 7793 : חלקה 2 (חלק) - מדינת ישראל.
חלקה 236 (חלק) - מדינת ישראל.
חלקה 243 - מדינת ישראל.
חלקה 244 (חלק) - מדינת ישראל.

במקרה של סתירה בין רשימת הבעלויות בתקנון לבין רשימת הבעלויות בטבלת האיזון וההקצאות, תקבע רשימת הבעלויות שבטבלת האיזון וההקצאות.

מחוז המרכז - מרחב תכנון מקומי "שרונים"

יוזמי התכנית: המועצה המקומית אבן יהודה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים", ובעלים פרטיים.

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

המתכנן: נחום ואהוד שני - אדריכלים. רח' צבי ברוק 5 תל-אביב טל': 03 - 5287099
פקס': 03 - 5285937

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית מס' הצ/1-1/212 באבן יהודה, (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. שטח התכנית: 538,245 מ"ר

3. גושים וחלקות:

גוש 7793 חלקות: 2 (חלק), 236 (חלק), 244,243 (חלק).
גוש 8015 חלקות: 63 (חלק), 64 (חלק), 65 (חלק), 66 (חלק), 67 (חלק), 68 (חלק), 69 - 71, 83 (חלק), 85 (חלק), 165 (חלק), 169 (חלק).
גוש 8020 חלקות: 1-42, 44 (חלק), 45 (חלק), 46 (חלק), 47 (חלק), 48 (חלק), 49 (חלק), 50 (חלק), 51 (חלק), 52 (חלק), 53 (חלק), 54 (חלק), 55 - 60, 61 (חלק).
גוש 8021 חלקות: 1 (חלק), 2 (חלק), 15 (חלק), 17 - 26, 28 - 31, 33 - 38.
גוש 8023 חלקות: 32 (חלק), 37 (חלק), 38 (חלק), 39 (חלק), 42 (חלק), 43 (חלק), 49 (חלק).
גוש 8024 חלקות: 1, 10 (חלק), 11 (חלק), 16 (חלק), 22 (חלק), 23 (חלק), 54 (חלק), 55 (חלק), 130 (חלק), 158 (חלק), 159, 161/1, 161/2, 285.

4. מסמכי התכנית:

- תקנון כתוב בן 9 דפי הוראות לתכנית ולוח אזוריים הנספח לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).
- תשריט בקני"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- טבלת איזון והקצאה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- נספח תנועה בקני"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- נספח בינוי להנחיה בלבד.

5. יחס התכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' הצ/122 ותכנית מפורטת מס': הצ/1-1/84, הצ/1-1/108, הצ/1-1/168, הצ/1-1/152, הצ/במ/1, הצ/1-1/166, הצ/1-1/168, ו-הצ/במ/1-1/301 תכנית זו מבטלת כל תכנית קודמת החלה על השטחים התחומים בגבולותיה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית קודמת, תקבענה הוראותיה של תכנית זו.

6. מטרת התכנית:

- ייעוד שטחי התכנית לשכונת מגורים ע"פ הסעיפים הבאים:
- שינוי יעוד שטחים חקלאיים, איחוד חלקות וחלוקתן מחדש שלא בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סעיף ז' לחוק, לתכליות הבאות: אזורי מגורים אי-ו-אי' מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור, שטחים לספורט ונופש, מסחר, בידור, דרכים, דרכים משולבות, דרכים פרטיות, שבילים וחניה.
 - הרחבת דרך קיימת מס' 35 לצורך הפיכתה לכביש הגישה הדרומי החדש לאבן יהודה.
 - קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים, מבני ציבור, מערכות תשתית וכו'.
 - הסדר מערך התנועה של אבן יהודה, כולל: כביש גישה חדש לרבות הסדר הצומת עם כביש 553 התווית דרכים חדשות ושילובן במערך התנועה החדש של אבן יהודה.
 - קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית המתואמת עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

7. תכליות :

א. אזור מגורים א' : ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע על מגרשים בשטח מינימלי של 400 מ"ר.

ב. אזור מגורים א' מיוחד : ישמש לבניית מבני מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע על מגרשים ששטחם המינימלי 500 מ"ר, לבניית מבני מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע על מגרשים ששטחם המינימלי 650 מ"ר, ולבניית מבני מגורים טוריים ל-4 ו-6 יחידות דיור, על מגרשים ששטחם המינימלי 860 מ"ר ו-1200 מ"ר בהתאמה.

ג. שטחים ציבוריים פתוחים : ישמשו לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מיקלטים ציבוריים, מתקני ספורט, חניה ציבורית, מתקני ספורט ומשחק לילדים מעברים למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים כדוגמת שנאים, מרכזיות טלפון וכדומה.

ד. שטחי שבילים להולכי רגל : ישמשו למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון ולנטיעות, למעבר מערכות תשתית ציבוריות לרבות : חשמל ותקשורת, ביוב וניקוז עילי.

ה. שטח לדרכים וחניות : ישמש לכבישים, חניה, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתית כגון : חשמל ותקשורת (כולל שנאים ופילרים), צנרת ביוב, צנרת מים, צנרת גז, מתקני אשפה ותברואה, תחנות אוטובוסים, מוניות וכו'. תותר הפיכת דרך שרוחבה מתחת ל-12 מ' לדרך משולבת.

ו. שטח למבני ציבור ושטח משולב למבני ציבור : ישמש להקמת מוסדות בריאות, דת, חינוך, תרבות וספורט, מתנסיים, וחניה ציבורית.

ז. שטח לספורט ונופש ציבורי : ישמש להקמת מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, בריכות שחיה, אולמות ספורט, חדרי כושר, מלתחות, מסעדות ובתי קפה עבור משתמשי שטח זה, סאונות, חנויות למוצרי ספורט, משרדים תפעוליים וחניה ציבורית.

ח. שטח מסחרי : ישמש להקמת מרכזי קניות וחנויות לשימושים הבאים : ממכר מזון, מכשירי כתיבה ביגוד והנעלה, צעצועים, כלי בית ומתנות, מחשבים ושרותי תוכנה, ספרים ועיתונים, מספרות ומכוני יופי, בנקים, מסעדות ובתי קפה, קיוסקים, בתי מרקחת וחנויות דרגסטור, מוסיקה וכלי נגינה, משחקי וידאו ומחשב, מוצרי אלקטרוניקה, בתי קולנוע ומופעים, מכוני כושר, מרפאות ושרותים רפואיים, ומשרדים.

8. חלוקה ורישום : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (בי) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, שטחי דרכים (למעט שטחי דרכים קיימות הרשומות ע"ש ממ"י), שבילים, שצפיים, שטחים למבני ציבור, וחניה ציבורית, ירשמו על שם המועצה המקומית אבן יהודה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965. השטחים המיועדים למגורים, למסחר ולספורט, והנשארים בבעלות בעלי הקרקע, יחולקו ע"פ התשריט המצורף לתכנית והמאושר ע"י מודד מוסמך, וע"פ טבלאות האיזון וההקצאה המצורפות אליה. שטחי דרכים פרטיות ירשמו ע"ש בעלי המגרשים אותם הם משרתות כדרכי גישה. החלקות המסומנות כשטח פרטי פתוח ומספריהן בתשריט הם 411-407, ירשמו על שם בעלי החלקות הקיימות שבתחומן הן כלולות, ע"פ נתוני הבעלויות בטבלאות המצב הקיים הכלולות בטבלאות האיזון וההקצאה המצורפות לתכנית.

9. תנאי למתן תוקף לתכנית : התחלת ביצוע בפועל של המתקן האזורי לטיפול בשפכים.

10. תנאים למתן היתרי בניה :

10.1 הבניה בתחום התכנית תותר לאחר הגשת תשריטי חלוקה לצרכי רישום שיוכנו לכל אחד ממבני התכנית כמסומן בתשריט, וע"פ תכניות בינוי ופיתוח (על רקע קווי טופוגרפיה) שתוגשנה לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים". תכניות הבינוי והפיתוח תכלולנה הנחיות עקרוניות לעיצוב אדריכלי וחומרי גמר, פיתוח שטח לרבות: כבישים, מדרכות, הסדרי חניה, שבילים, גינות, רחבות מרוצפות, גדרות וקירות תומכים, תאורה, גינות ונטיעות, סימון גבהים למגרשים כולל מפלסי הכניסות למבנים, קווי בנין, מערכות תשתית עיליות לחשמל ולתקשורת, ביוב, ניקוז, תברואה וכו'. תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו ויאושרו כאמור לכל מבן בנפרד כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המבן הנדון.

10.2 לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה, ע"י מע"ץ ומשרד התחבורה, לדרך הגישה לשכונת המגורים הכלולה בתכנית, כולל צומת חיבורה לכביש 553, וכן חיבורה למערכת הדרכים הקיימות-רחובות "השומרון" ו"המיסדים", וזאת במתכונת של דרך דו-מסלולית. כמו כן תובא לאישור גורמים אלו תכנית הסדרי תנועה לביטול פניות שמאלה בצומת הקיימת המחברת את רחוב "ההדרים" וכביש 553, כל זאת כאמור טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

10.3 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר תחילת ביצוע בפועל של סלילת דרך הגישה החדשה הכלולה בתכנית, ושאליה מתיחס סעיף 10.2

10.4 לא ינתנו היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה לפני הבטחת ההריסות בפועל לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים". ההריסה תתבצע באחריות מקבל ההיתר.

10.5 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום כל אחד ממבני התכנית (כמסומן בתשריט) יהיה ביצוע בפועל של כל מערך התשתיות בתחום אותו מבן.

10.6 תחילת עבודות הפיתוח באתר מותנית בהקמת גדר אטומה מסוג "איסכורית" או ש"ע לאורך גבולות התכנית הגובלים בבניה קיימת.

10.7 תנאי להוצאת היתרי בניה באזור הספורט יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

10.8 תנאי למתן היתרי בניה יהיה תחילת ביצוע מאסף ביוב המתחבר למתקן האזורי לטיפול שפכים, ושיבוצע ע"פ תכנית ביוב הנדסית מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות.

10.9 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז. התכנית תתואם עם תכנית האב לניקוז של אבן יהודה.

10.10 לא יוצאו היתרי בניה למגרש החניה (מגרש מס' 422) ללא פתרון אקוסטי שינתן ע"י יועץ האקוסטיקה. הכניסה למגרש החניה לא תהיה דרך השכונה שמצפון אלא מהכביש הגובל בו מצידו הדרומי.

10.11 יותר המשך שימוש חקלאי בשטחה של חלקה מס' 24 בגוש 8021 וזאת אך ורק עד למימוש התנאים הדרושים למתן היתרי בניה בתחום התכנית כמפורט בסעיפים 10.1 עד 10.10 דלעיל.

11. תנאים לאיכלוס מבנים :

11.1 לא יאוכלסו מבנים בתחום התכנית, ולא יוצאו להם תעודות גמר אלא לאחר ביצוע בפועל של דרך הגישה החדשה הכלולה בתכנית, והחוצה אותה מדרום לצפון, החל בצומת ההתחברות לכביש 553, כולל חיבורה למערכת הדרכים הקיימת (רחובות "השומרון" ו"המיסדים"), ביטול פניות שמאלה בצומת רחוב "ההדרים" וכביש 553 ע"פ תכניות שיוגשו לאישור מע"ץ ומשרד התחבורה.

11.2 לא ינתנו תעודות גמר (טופס 4) למבנים שלא יחוברו למערכת ביוב מרכזית, או שלא ינתן לגביהם פתרונות ביוב לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים" והמועצה המקומית אבן יהודה.

11.3 תנאי לאיכלוס מבנים בתחום כל אחד ממבני התכנית (כמסומן בתשריט) יהיה סיום עבודות הפיתוח ותשתיות העל בתחום אותו מבנן, לרבות: דרכים ומדרכות, מערכות ביוב וניקוז, אספקת מים וחשמל, תאורה ותקשורת, וכן הקמת מבני הציבור המשרתים את תושבי השכונה הכלולה בתכנית, והממוקמים בתחום אותו מבנן.

12. הוראות בניה :

12.1 אזורי מגורים א' ו- א' מיוחד :

ע"פ הנחיות לוח האזורים הנספח לתכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המופיעים בתשריט, וע"פ הנחיות תכניות הבינוי המפורטות שיוגשו לכל מבנן בנפרד. במגרשים פינתיים מתיחס קו הבנין הצידי (3.0 מ') גם לקו פינת המגרש החופפת את עקומת קו הדרך, בתנאי שלא תגרם הפרעה לשדה הראיה התחבורתי. במדה ובתשריט קיים סימון מיוחד לקו בנין, במגרשים פינתיים או אחרים, יקבעו הנתונים בתשריט את קווי הבנין למגרשים אלו. מתן היתר בניה לשתי יחידות צמודות במגרשים דומיים, יותנה בפתרון חזותי זהה לשתיהן. במקרה שניתן היתר בניה לאחת היחידות, יכלול החיתוך גם את חזיתות המבנה הצמוד אליו. בסמכות הועדה המקומית "שרונים", לאשר הקלה בנושא חזיתות המבנה ע"פ סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, באם חלף פרק זמן של למעלה משלוש שנים מיום קבלת היתר הבניה של המבנה הראשון הצמוד אליו, וזאת בכפוף לאישור תכנית בינוי כוללת לשני המבנים. המבנים הטוריים (4 - 6 יחיד כ"א), יחשבו למבנה אחד לצורך מתן היתר בניה, ולא ינתן היתר לכל יחידת דיור בנפרד. ינתנו פתרונות אקוסטיים, ע"פ הצורך, למבנים הממוקמים לאורך הכביש העובר במרכז השכונה (המשך כביש הגישה הדרומי החדש).

12.2 הנחיות בניה למבני ציבור :

כללי : זכויות הבניה והוראות הבניה מפורטים בלוח האזורים הנספח לתכנית. רישום השטחים יבוצע ע"פ הוראות החוק, כנאמר בסעיף מסי 7 דלעיל. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בניי ופיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית "שרונים". שטחי הציבור והשטחים המסחריים הממוקמים סביב לכבר הצפונית, (חלקות 425, 427, 438, 439, 440) תכללנה בתכנית בינוי אחת שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים" כתנאי לקבלת היתר בניה בתחומם. מגרש 436, כמסומן בתשריט, מיועד להקמת קרית חינוך.

השימושים המותרים : ע"פ האמור בסעיף התכליות דלעיל (סעיף מסי 7).

12.3 מתקנים הנדסיים : מגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים קיימים כגון בריכות מים ובארות, ושישארן במקומם, ירשמו ע"ש בעלי המגרשים עליהם ממוקמים המתקנים ע"פ טבלת האיזון וההקצאה.

12.4 איזור מסחרי : ע"פ הנחיות לוח האזורים הנספח לתכנית, ע"פ סעיף התכליות דלעיל, (סעיף מס' 7), וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

13. חניה :

13.1 בכל מגרשי המגורים יהיו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש. תכנית הבינוי והפיתוח למבנים תכלולנה את כל הנתונים הנוגעים לשטחי החניה, לרבות פתרון תנועת לרכיבה מחזית הרחוב, התאמת הפתרון לתכנון המדרכות/דרכים משולבות, ושילוב הכניסה בתכנון האדריכלי של גדר המגרש החזיתית והשערים המתוכננים בה.

13.2 בשטחים למבני ציבור ובשטחי המסחר תוסדר חנית רכב ע"פ תקן החניה התקף בזמן הגשת הבקשות להיתר בניה, וע"פ הנחיות הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

14. דרכים :

14.1 תכניות הבינוי והפיתוח יכללו: פרוט חתכי הדרכים, גינון ונטיעות, חניות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ניקוז עילי, מעברים למערכות תשתית וכל פרט תכנוני אחר שידרש ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

14.2 תכנון הכבישים יבוצע ע"פ הנחיות נספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית. בסמכות הועדה המקומית "שרונים" לאשר שינויים לא מהותיים בנספח התנועה.

14.3 צומת הכבישים 553 ורחוב "ההדרים" (דרך מס' 1 בתכנית המתאר הצ/122), תבטל בשלבים ע"פ הפרוט הבא :

א) הצומת תפעל באופן מלא עד לביצוע כביש הגישה הדרומי החדש הכלול בתכנית זו.
ב) לאחר גמר ביצוע הצומת החדשה, תותרנה בצומת הנדונה פניות ימינה בלבד.
ג) ניתוק מלא של רחוב "ההדרים" מכביש 553 ימומש במסגרת ביצוע המחלף המתוכנן בצומת כביש מס' 4 וכביש 553, וזאת באישור מע"ץ ומשרד התחבורה.

15. דרכים פרטיות : השימושים בשטחי הדרכים הפרטיות יהיו זהים לשימושים בשטחי הדרכים הציבוריות. עבודות הפיתוח הכרוכות בביצוען יבוצעו כחלק מביצוע עבודות הפיתוח שבתחום המבני בו הן נמצאות.

16. תשתיות : תשתיות החשמל, הטלפון, טלוויזיות הכבלים, והתקשורת, תהיינה תת קרקעיות.

17. ניקוז : תכניות הפיתוח תכלולנה הנחיות לשימוש בחומרי גמר מעודדי חילחול לריצופי חוץ, ותדאגנה להקטנה מירבית של מעבר נגר עילי מחוץ לתחומי התכנית.

18. שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל :

ע"פ סעיף התכליות (סעיף מס' 7 דלעיל), וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

19. הנחיות לשטחי ספורט ונופש ציבורי :

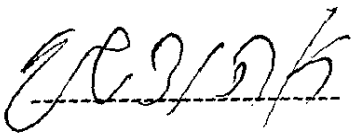
ע"פ הנחיות לוח האזורים הנספח לתכנית זו, ע"פ סעיף התכליות (סעיף מס' 7 דלעיל), וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

20. הוצאות התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים", תגבה מבעלי הקרקע באופן יחסי את כל ההוצאות הכרוכות בהליכי אישור התכנית, לרבות : עריכתה וביצועה, הוצאות מיפוי ומדידה, שמאות וכו', טרם הוצאת היתרי בניה בתחומי התכנית, וזאת ע"פ סעיף 12.69 לחוק התכנון והבניה 1965.

21. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

חתימות :



המתכנן

יוזמי התכנית

מגיש התכנית

שטחים ע"י		זכויות בניה										תכנית קרקע מקסימלית % - 1	מספר יחיד מותר במגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	סימון בתשרים	יעוד האזור		
		גובה מבנים מקסימלי		מספר קומות	שטחים עיקריים על נגות		חניה מקורה	שטחים על קרקעיים		שטחים תת קרקעיים	שטחים על קרקעיים							
		נג שטוח	נג רעפים		נג שטוח	נג רעפים		שטחי שדות	שטח עיקרי		שטחי שדות						שטח עיקרי	
צד א'	חזית																	
3.00	מ' 4.00	מ' 8.50	מ' 10.50	2 קומות	15 מ"ר	50% מהתכנית בפועל לחלל שגבהו 180 ס"מ ניותר	20 מ"ר ליח"ד	בקונטור קומת הקרקע ולפי הצ/1-1/100 א'	—	30 מ"ר	50%	30	1	400	כתום	מגורים א'		
3.00	מ' 4.00	הגבוהה מחפלים ±0.00	הגבוהה מחפלים ±0.00	2 קומות	15 מ"ר	50% מהתכנית בפועל לחלל שגבהו 180 ס"מ ניותר	20 מ"ר ליח"ד	בקונטור קומת הקרקע ולשטחי השרות המותרים בלבד	—	25 מ"ר	55%	35	2	650	כתום מותחם באדום	מגורים א' מיוחד		
3.00	מ' 4.00	±0.00	±0.00	2 קומות	15 מ"ר		20 מ"ר ליח"ד			20 מ"ר ליח"ד	20 מ"ר	80%	36	2			500	
3.00	מ' 5.00			2 קומות	15 מ"ר		20 מ"ר ליח"ד			10 מ"ר ליח"ד	10 מ"ר	80%	45	6			860	
3.00	מ' 5.00			2 קומות	15 מ"ר		20 מ"ר ליח"ד			10 מ"ר ליח"ד	10 מ"ר	80%	45	6			1.200	
4.00	מ' 5.00	מ' 10.00	מ' 12.00	2 קומות	20%	50% מהתכנית בפועל לחלל שגבהו 180 ס"מ ניותר	ע"פ הנחיות הועדה המקומית 'שרונים'	בקונטור קומת הקרקע ולשטחי השרות המותרים בלבד	—	30%	80%	40	—	700	תום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור		
5.00	מ' 10.00	מ' 10.00	מ' 12.00	2 קומות								30%	80%	40	—	5000	ירוק מותחם בחום כהה	שטח ציבורי למתקני ספורט ונופש
5.00	מ' 10.00	מ' 10.00	מ' 12.00	2 קומות								30%	80%	40	—	10.000	ירוק וחום בקווים אלכסוניים	שטח משולב למבני ציבור
		מ' 10.00	מ' 12.00	2 קומות								30%	80%	40	—	1000	אפור מותחם באפור כהה	שטח למסחר

הערות	קווי בניין							גובה מבנים מקסימלי	
	חניה מקורה			שטחים עיקריים				נג שטוח	נג רעפים
	אחורי	צד	חזית	אחורי	צד ב'	צד א'	חזית		
<p>1) שטחי השרות יכללו: מבואה ובלטות, ממ"ד ששטחו כקבוע בחוק, מחסן וחדר מכונות.</p> <p>2) תותר בניית מרפסת לא מקורה מעל לשטחי שרות מקורים. תותר בניית פרגולה מעל שטח המרפסת.</p> <p>3) במגרשים בהם הפרש הגובה בין מפלס קו מגרש קדמי למפלס קו מגרש אחורי של המגרש הצמוד אליו הוא מעל 1.50 מ', תותר בניית קומה מפולשת בשטח 50% מהחכסית בפועל של קומת הקרקע בתנאי שגובהה לא יעלה על 2.20 מ'. לא תותר בניית מרתף בחכסית שטח זה.</p> <p>4) תותר בניית פרגולות בשטח שלא יעלה על 20.00 מ"ר ליחידת דיור בקו בנין צדדי ואחורי 2.0 מ', ועוד 15.0 מ"ר בתחום קו הבנין.</p> <p>5) מפלס קומת הכניסה שחלל לתחום המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל לפני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>6) לא יופנו פתחים בקירות משותפים לכיוון המגרש הסמוך, וכן לא יופנו לכיוונו ניקוזי מי גשמים.</p>	2.00	0.00	2.00	5.00	3.00	3.00	4.00	8.50	10.50
	2.00	0.00	2.00	5.00	3.00	3.00	4.00	±0.00	±0.00
	2.00	0.00	2.00	5.00	3.00	3.00	4.00		
	5.00	3.00	0.00	5.00	3.00	3.00	5.00		
	5.00	3.00	0.00	5.00	3.00	3.00	5.00		
<p>* מרתפים באזור מגורים</p> <p>1) במבדה ויבנה מרתף, יכללו שטחי השרות שבתחום המבנה העיקרי (ממ"ד ומחסנים) בתחומן.</p> <p>2) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>3) לא תותר כניסה נפרדת למרתף, והכניסה אליו תהיה מתוך תחום קומת הכניסה.</p> <p>4) השימושים במרתף יהיו לצרכים אישיים של הדיירים בלבד.</p>	—	—	—	5.00	4.00	4.00	5.00	10.00	12.00
	—	—	—	5.00	5.00	5.00	10.00	10.00	12.00
	—	—	—	5.00	5.00	5.00	10.00	10.00	12.00
<p>הערות לשטח מסחרי</p> <p>1) תותר בניית קומת קרקע גבוהה שתאפשר בניית יציעים, בתנאי ששטחם לא יעלה על 40% מתכסית קומת הקרקע.</p> <p>הנחיות לבניית גדרות</p> <p>1) תותר הקמת גדרות בנויות בגובה 180 ס"מ לאורך קווי מגרש צידיים ואחוריים.</p> <p>2) לאורך קו מגרש קדמי תותר בניית גדר בגובה 120 ס"מ, ומעליה אלמנט קל בגובה 60 ס"מ.</p> <p>3) בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה לדרוש הנמכת גדרות קדמיות לאורך 30 מ' בצמתים ומגרשים פינתיים.</p>	—	—	—	לפי תכנית בינוי שהונש לאישור הועדה המקומית			10.00	12.00	